



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIČ	Ing. Petrová /491	29.12.2020
	42150/2016 - 89621		

Vec:**Záväzná stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX X XXX
investičný zámer:	„Vínna pivnica“, pozemky parc. č. XX XXXXXXXXXXXX, v k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	22.3.2016, doplnenie žiadosti zo dňa: 2.09.2016, 26.01.2017, 24.07.2017, 15.05.2018, 16.07. 2019 a elektronickou komunikáciou (mailom) dňa: 23.08.2017, 13.02.2020 a 17.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením, vrátane návrhu opatrení
druh podanej dokumentácie (stupeň):	stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ladislav Slabey
dátum spracovania dokumentácie (ktorá je podkladom k vydaniu Záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti):	- 15.07.2018 : Celková situácia, - 23.8.2017 - SP 4.07.2019 : Pôdorysy; Rez A-A, Pohľad Juhozápadný, - 4.07.2019 : Pohľad juhovýchodný, Pohľad severozápadný; Priečne rezy;

Mestská časť Bratislava – Devín, ako príslušný stavebný úrad, rozhodnutím č. D-2013/225/R/4/Mt zo dňa 27.9.2013, právoplatným 25.3.2014, (ďalej len „stavebné povolenie“ v prísl. gramatickom tvare), povolila v spojenom územnom a stavebnom konaní, novostavbu podpivničenej, jednopodlažnej vínnej pivnice, prestrešenej plochou strechou, vrátane jej napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v území, na pozemkoch parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX

v k.ú. Devín. Z hľadiska funkčného využitia bol na úrovni 1.PP povolený priestor pre spracovanie hrozna, archív vína a priestor pre uskladnenie vína; na 1.NP bol povolený sklad s dennou miestnosťou, hygienické zázemie a na juhozápadnej časti terasa s pergolou. Súčasťou riešenia boli aj oporné múry pri juhozápadnej fasáde 1.PP vymedzujúce spevnenú plochu určenú pre parkovanie vozidiel. Zásobovanie vodou bolo povolené z jest. verejného rozvodu cez exist. prípojku vody; odkanalizovanie bolo povolené do novonavrhovanej žumpy o objeme 24 m³; odvod dažďových vôd

bol riešený voľne na terén a napojenie na verejné rozvody el. energie boli riešené cez navrhovanú NN prípojku.

Základné parametre stavby (údaje z projektovej dokumentácie, ktorá bola podkladom k vydaniu stavebného povolenia; údaje zo stavebného povolenia): pôdorysné rozmery: 9,8 x 7,8 m (1.PP); 6,8 x 7,8 m (1.NP, bez pergoly); zastavaná plocha: 76,00 m²; výška strechy + 6,000 m.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo na stavbu: „Vínna pivnica“, na pozemkoch parc.č. xxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (odčlenené z pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx), v k.ú. Devín, súhlasné „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti“, pod č. MAGS ORM 52338/12-407863 zo dňa 16.1.2013 (ďalej len „Záväzné stanovisko“ v prísl. gramatickom tvare). Základné parametre stavby s vydaným Záväzným stanoviskom: pôdorysné rozmery: 9,0 x 7,0m (1.PP); 6,0 x 7,0m; prestrešenie – plochá pochôdzna strecha, s vegetačnou úpravou.

Pri realizácii stavby došlo k viacerým zmenám nad rámec stavebne povoleného riešenia, najmä: došlo k zrušeniu exteriérového schodiska pri južnej fasáde objektu; k realizácii prestrešenia s vegetačnou úpravou, nad spevnenou plochou, vymedzenou opornými múrmi pri juhozápadnej fasáde objektu; k realizácii komínového telesa v interiéri stavby; k stavebným úpravám na 1.PP a 1.NP (dispozičné zmeny; zmena výplňových konštrukcií, realizácia schodiska,...); k prekrytiu pergoly a k zmene v terénnych úpravách.

Súčasťou aktuálne predloženého riešenia je aj návrh zmien (úprav), ktorých cieľom je zníženie dopadu na kontaktné územie, v rozsahu: zmena šírkových parametrov a posunutie prístupovej komunikácie (pôvodne povolená v trasovaní stredom vymedzeného územia), k južnej hranici pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín; nárast celkovej plošnej výmery vymedzeného územia z 1542 m² na 2282 m² (zoznam záujmových pozemkov rozšírený o pozemok parc. č. xxxxxx); nárast vymedzenej plochy pre pestovania viniča z pôvodných 250 m² na 1320 m².

Bilancie stavby s vydaným stavebným povolením (na podklade projektovej dokumentácie, opatrenej pečiatkou stavebného úradu):

- zastavaná plocha: 76,44 m²
- spevnené plochy: 185 m²
- podlažná plocha (nadzemné podlažie): 53,04 m² (pôdorysný rozmer: 6,8 x 7,8 m)
- podlažná plocha (podzemné podlažie): 76,44 m² (pôdorysný rozmer: 9,8 x 7,8 m)

Bilancie stavby (existujúci stav):

- zastavaná plocha: 82,68 m²
- podlažná plocha (nadzemné podlažie): 82,68 m² (pôdorysný rozmer: 10,6 x 7,8 m)
- podlažná plocha (podzemné podlažie): 169,26 m² (pôdorysný rozmer: 21,7 x 7,8 m)

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01,02,03,05 a 06:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01,02,03,05 a 06 (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx a cca 50% plochy parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín funkčné využitie: **vinice**, číslo funkcie **1202**; pozemok parc. č. xxxxxxxx a ostávajúca časť pozemku parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín sú súčasťou územia, pre ktoré ÚPN stanovuje funkčné využitie: **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**. Pozemok parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín, z ktorého sa navrhuje dopravné napojenie, je

súčasťou územia, v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie: **námestia a ostatné komunikačné plochy**.

Pozemky, ktoré sú súčasťou územia: **vinice**, číslo funkcie **1202** a územia **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**, sú z hľadiska intenzity využitia územia, súčasťou **stabilizovaných území**.

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

- **vinice, číslo funkcie 1202**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: vinice

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: krajinnú a ekostabilizačnú zeleň

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **krajinná zeleň, číslo funkcie 1002**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: krajinná vegetácia plniaca krajinotvorné a ekostabilizačné funkcie

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Nepripustné: nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **námestia a ostatné komunikačné plochy**

sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia: pozemky, ktoré sú súčasťou územia, v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: **vinice**, číslo funkcie **1202** a **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**, sú z hľadiska intenzity využitia územia, súčasťou **stabilizovaného územia**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby

v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

V zmysle záväznej časti ÚPN v kap. C.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania stanovuje vo vzťahu k predloženej žiadosti:

kap. 1.1. Širšie vzťahy, 1.1.3. Regionálne súvislosti, 2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania, funkčného využitia a prevádzkového riešenia mesta v regionálnych súvislostiach:

- rešpektovať v životnom prostredí, v ochrane prírody, v tvorbe krajiny a v ÚSES: plochy vinohradov a záhrad na svahoch Malých Karpát, záhrad a sadov v poľnohospodárskej krajine i ako súčasť historického krajinného obrazu sídiel, špecifickej funkčnej charakteristiky jednotlivých obcí a miest,

kap. 1.2. Celomestské vzťahy, 2. Zásady o regulatívy priestorového usporiadania, funkčného využitia a prevádzkového riešenia mesta v regionálnych súvislostiach - Rešpektovať osobitné postavenie území mestských častí Devín a Vajnory nachádzajúcich sa v medzipriestoroch ťažiskových rozvojových osí:

- mestská časť Devín: jej špecifický význam ako sídla s najvýznamnejšími kultúrno-historickými a spoločenskými pamiatkami viažucimi sa k histórii slovenského národa, význam „vstupnej brány“ na územie mesta na sútoku Moravy a Dunaja, s NKP Devín Slovanské hradisko a prírodnou vedutou CHKO Devínska Kobyla - identifikujúca mesto v podunajskom medzinárodnom koridore, v zhodnotení prírodného zázemia: v severozápadnom rozvojovom smere mesta: chrániť celistvosť masívu Devínskej Kobyly a Devínskych Karpát

kap. 1.2.2. Urbanistická kompozícia a obraz mesta:

1. Východiskové princípy

Rešpektovať hodnoty formujúce obraz Bratislavy:

- historické dominanty, chránené urbanizované celky a prírodné prvky vytvárajúce špecifický obraz jednotlivých mestských častí,
- poľnohospodársku krajinu ako súčasť obrazu mesta - najmä plochy vinohradov na svahoch Malých Karpát, plochy záhrad a sadov v zachovaných lokalitách v okrajových mestských častiach

2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta - Prírodné prostredie

Rešpektovať ako kompozičné danosti prírodného prostredia determinujúce formovanie urbanizovaného prostredia mesta:

- masív Malých Karpát a Devínskej Kobyly s plochami vinohradov na ich úpäti,
- konfiguráciu terénneho reliéfu

Mestská časť Bratislava - Devín obstarala a schválila pre rozsiahlu časť svojho katastrálneho územia „**Územný plán zóny Devín I**“. „**Územný plán zóny Devín I**“ (ďalej ÚPN – Z Devín I), bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Devín uznesením č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018. Záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019, schválená unesením č. **184/2018** zo dňa **15.10.2018**.

Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx a juhozápadná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín, sú súčasťou lokality označenej ako **VKP – Verejné komunikačné priestory**. Pozemok parc. č. xxxxxx, prevažná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx a cca 50% plochy pozemku parc. č. xxxxxxxx,

v k.ú. Devín sú súčasťou lokality označenej ako **FPC 39 – Poľnohospodárska krajina Devína**, regulačný blok **296**, typ **V**, funkcia – **VIN** (Vinice a ovocné sady); pozemok parc. č. xxxxxxxx a ostávajúca časť pozemku parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín sú súčasťou lokality označenej ako **FPC 39 – Poľnohospodárska krajina Devína**, regulačný blok **302**, funkcia – **ZK** (Krajinná zeleň). JZ časťou pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín je vedená stavebná čiara; pozemkom parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín je vedená stavebná čiara (identická s hranicou regulačných blokov 296 a 302).

Upozornenie:

- pozemky parc. č. xxxxxxxx a JZ časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín sú dotknuté stavbami zaradenými medzi verejnoprospešné stavby (technická vybavenosť – výstavba a rekonštrukcia rozvodov plynu na celom území zóny (vo výkrese VPS zobrazené len rozvody navrhované v rámci ÚPN Z) – PL3; technická vybavenosť – výstavba a rekonštrukcia verejnej kanalizácie na celom území zóny (vo výkrese VPS zobrazená len kanalizácia navrhovaná v rámci ÚPN Z); vodné hospodárstvo – odvádzanie a čistenie odpadových vôd; plochy dopravnej vybavenosti – CV4; rekonštrukcia komunikačnej siete v rozvojových a stabilizovaných obytných územiach na miestach bývalých chatových a záhradkárskych lokalít z dôvodu úpravy šírkového profilu podľa dopravných požiadaviek na obytnú zónu, ako aj z dôvodu stabilizácie cestných telies vo svažitom teréne – D6). Východná časť pozemku parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín, je podľa ÚPNB – Z Devín I dotknutá biokoridorom lokálneho významu (zaradený medzi verejnoprospešné stavby - Z3),
- ÚPN – Z Devín I popri Viničnej ul. navrhuje pešiu turistickú trasu,
- Viničná ul. je zaradená medzi komunikácie FT D1, š. 5,0 m,
- ÚPN – Z Devín I, v parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Devín navrhuje splaškovú kanalizáciu DN 300; cez JZ časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín, ÚPN – Z Devín navrhuje záchytnú priekopu.

Podľa § 4 VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019: „Správne konania začaté pred účinnosťou tohto VZN, budú ukončené podľa platného Územného plánu hlavného mesta Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov“.

Podľa nám dostupných informácií, bolo na stavebnom úrade mestskej časti Bratislava - Devín, začaté konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením, pred účinnosťou VZN č. 4/2018. V nadväznosti na uvedené sú zmeny zrealizované nad rámec stavebne povoleného riešenia posudzované výlučne vo vzťahu k územnoplánovacej dokumentácii celomestského charakteru, t.j. k ÚPN.

VYHODNOTENIE:

zmenami zrealizovanými nad rámec stavebne povoleného riešenia, došlo k nárastu celkového objemového riešenia stavby, k nárastu zastavanej a podlažnej plochy v území viníc, ktoré sú podľa ÚPN enviromentálne citlivým prostredím a kultúrno – historicky ceneným územím MČ Bratislava – Devín. V tomto prípade ide o územie so špecifickou kategóriu poľnohospodárskej zelene, ktoré je primárne určené pre súvislú výsadbu kultúrami viniča.

Z hľadiska intenzity využitia územia nie je preukázané, že stavba po realizácii zmien nad rámec stavebne povoleného riešenia, ktorými došlo k celkovému nárastu objemového riešenia stavby a k nárastu jej podlažnej a zastavanej plochy, rešpektuje charakter a princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy viníc; nie je preukázané, že dosahovaná mierka stavby rešpektuje charakteristický obraz a proporcie územia, ktoré je podľa ÚPN primárne určené pre súvislú výsadbu viniča.

Z hľadiska funkcie nie je preukázané, že zrealizovanými zmenami nad rámec stavebne povoleného riešenia, tvorí stavba vínnej pivnice, tzv. drobné zariadenie vybavenosti súvisiace s funkciou viníc a ich súvislou výsadbou.

Ďalej konštatujeme, že stavbu v takomto riešení nepovažujeme za vhodnú a primeranú z hľadiska „typológie“ pre prípadnú budúcu zástavbu v stabilizovaných územiach viníc, ktorá by mala reprezentovať typ zástavby v tomto území a formovať takto budúci obraz viníc v k.ú. Devín.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **je v rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ť H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	„Vínna pivnica“, parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , v k.ú. Devín
na pozemkoch parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Viničná ul.

ODÔVODNENIE:

Z hľadiska ÚPN konštatujeme, že zmenu stavby pred dokončením, zrealizovanú nad rámec stavebne povoleného riešenia, aj napriek navrhovaným úpravám (zmena v terénnych úpravách, nárast plošnej výmery vymedzeného územia a nárast plochy určenej pre pestovanie viniča), v území poľnohospodárskej zelene a pôdy, v enviromentálne tak citlivom prostredí a v kultúrno – historicky cenenom území MČ Bratislava – Devín, nepovažujeme za vhodné riešenie z hľadiska „typológie“ pre prípadnú zástavbu v stabilizovaných územiach poľnohospodárskej zelene a pôdy (č.f. 1202), ktorá má reprezentovať typ zástavby v tomto území a formovať takto budúci obraz viníc v k.ú. Devín. Máme za to, že už pôvodná stavba bola akýmsi „novotvarom“ v tomto území a zmeny, zrealizované nad rámec stavebne povoleného riešenia, ktorými došlo k nárastu celkového objemového riešenia stavby, podlažnej a zastavanej plochy tento „novotvar“ iba zvýraznili. Stavbu nie je možné považovať za rešpektovanie charakteristického obrazu stabilizovaného územia primárne určeného pre súvislú výsadbú kultúrami viniča, vrátane viníc registrovaných v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.

K pozemku, ktorým stavebníci preukazujú nárast celkovej plochy vymedzeného územia a plochy pre pestovanie viniča, stavebníci nepredložili žiaden právny vzťah. Navyše ani pri takomto náraste plochy pozemkov pre pestovanie viniča nemáme za preukázané, že stavba v tomto objemovom riešení, splňa parametre tzv. drobného zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ktoré je v zmysle ÚPN zaradené medzi spôsoby využitia funkčnej plochy: vinice, číslo funkcie 1202, ako prípustné v obmedzenom rozsahu. V zmysle záväznej časti ÚPN v kap. 2.2.4. Regulácia funkčného využitia plôch, sú „Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu“: funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územia na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.

Ďalej rámcovo k predloženému riešeniu konštatujeme nasledovné: podľa predloženej projektovej dokumentácie zo dňa 16.07.2019, s dátumom spracovania: 23.8.2017_SP 4.7.2019, má stavba vínnej pivnice 1.PP a 1.NP. Výšková kóta 1. PP je na úrovni -4,150 m, 1. NP je na úrovni ± 0,000 (1. pôvodná terasa) a strecha 1. NP (2. pôvodná terasa) je na úrovni +3,500 m. Príjazdová komunikácia je na výškovej úrovni od -8,600 m po výškovú úroveň cca -4,100 m, tzn. podľa predloženej projektovej dokumentácie je prevýšenie terénu od bodu vstupu z Viničnej ul. na pozemok, po bod vstupu do stavby „vínnej pivnice“ cca 4,5 m. Konštatujeme, že hlavná prístupová komunikácia - Viničná ul., je podľa predloženej projektovej dokumentácie na úrovni cca -8,600 m. Z hľadiska urbanisticko-dopravného riešenia je Viničná ul. hlavnou prístupovou komunikáciou pre

celú dotknutú funkčnú plochu. Výškové kóty jednotlivých úrovní na riešenej časti funkčnej plochy odporúčame prehodnotiť vo väzbe na hlavnú prístupovú komunikáciu - Viničnú ul. tak, aby zodpovedali reálnym terénnym danostiam riešeného územia.

Z textovej a výkresovej časti projektovej dokumentácie nie je možné objektívne posúdiť: dôsledky navrhovaných terénnych úprav na dotknuté pozemky (pozn.: stavba je umiestnená od hraníc susedných parciel len cca 1,3 m a 1,2 m a terénne úpravy v riešenom území zasahujú aj na susedné parcely, pričom súhlas vlastníkov týchto pozemkov doložený nie je); návrh výsadby nových kultivarov viniča v riešenej časti funkčnej plochy - v zmysle ÚPN opätovne požadujeme preukázať, že hlavným prevládajúcim spôsobom funkčného využitia sú *vinice*. *Dalej konštatujeme, že nemáme za preukázané, že navrhované terénne úpravy súvisiace s postranným „zásypom“ oporných múrov tvoriacich aktuálne obvodové steny 1.PP, rešpektujú konfiguráciu terénneho reliéfu kontaktného územia. V prípade ak časť 1.PP je vnímateľná nad terénom, má táto vymedzená časť vplyv na výslednicu celkovej zastavanej plochy a tým na ďalší nárast indexu zastavanej plochy oproti pôvodnému riešeniu.*

Na základe vyššie uvedeného je konštatovaný rozpor s ÚPN.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: Celková situácia (z 15.07.2018); Pôdorysy (z 23.8.2017-SP 4.07.2019); Rez A-A a Pohľad juhozápadný (z 23.8.2017 - SP 4.07.2019),

Co: MČ Bratislava – Devín (stavebný úrad) + prílohy
Magistrát – OUI, ODI, OUP – MIB (Drob.),